

K.E. Ejendomme A/S

Køgevej 14, 1., 4100 Ringsted

Årsrapport for 2022/23

CVR-nr. 76 24 87 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6. november 2023

dirigent: Vagn Sanggaard Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for K.E. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 2. november 2023

Direktion

Kim Elfving
direktør

Bestyrelse

Vagn Sanggaard Jakobsen
formand

Kim Elfving

Lasse Elfving

Sisse Elfving

Niklas Elfving

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i K.E. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.E. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 2. november 2023

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27702

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.E. Ejendomme A/S Køgevej 14, 1. 4100 Ringsted CVR-nr.: 76 24 87 10 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemsted: Ringsted
Bestyrelse	Vagn Sanggaard Jakobsen, formand Kim Elfving Lasse Elfving Sisse Elfving Niklas Elfving
Direktion	Kim Elfving, direktør
Revisor	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Sct. Knudsgade 2,2 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Jyske Bank Nørregade 6 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

K.E. Ejendomme A/S investerer i og udlejer ejendomme fortrinsvis beboelse, samt i mindre omfang erhverv.

Næsten samtlige ejendomme ligger i Ringsted eller omegn. Ejendommene er udlejet til private personer og virksomheder.

Selskabet leverer herudover serviceydelser inden for byggebranchen.

Selskabet har, pr. 30. juni 2023, modtaget et koncerntilskud på kr. 11.265.000 fra moderselskabet K.E. Holding II ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 4.424.180, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 77.418.124.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
Nettoomsætning		12.454.678	11.783.238
Produktionsomkostninger		-7.704.623	-6.448.411
Bruttoresultat		4.750.055	5.334.827
Distributionsomkostninger		-144.324	-27.382
Administrationsomkostninger		-945.110	-1.170.834
Resultat af ordinær primær drift		3.660.621	4.136.611
Andre driftsindtægter		108.165	115.440
Andre driftsomkostninger		-18.517	0
Resultat af ordinær drift for dagsværdireguleringer		3.750.269	4.252.051
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.921.865	13.743.640
Resultat før finansielle poster		7.672.134	17.995.691
Finansielle indtægter		10.660	42
Finansielle omkostninger	2	-2.107.464	-1.663.138
Resultat før skat		5.575.330	16.332.595
Skat af årets resultat	3	-1.151.150	-3.434.607
Årets resultat		4.424.180	12.897.988
Overført resultat		4.424.180	12.897.988
		4.424.180	12.897.988

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	155.438.934	149.311.007
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	91.444	91.444
Materielle anlægsaktiver		155.530.378	149.402.451
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver i alt		155.534.378	149.406.451
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.651	236.913
Andre tilgodehavender		2.124.875	2.187.852
Periodeafgrænsningsposter		292.415	296.969
Tilgodehavender		2.446.941	2.721.734
Likvide beholdninger		76.636	46.669
Omsætningsaktiver i alt		2.523.577	2.768.403
Aktiver i alt		158.057.955	152.174.854

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.500.000	11.500.000
Overført resultat		65.918.124	50.228.944
Egenkapital		77.418.124	61.728.944
Hensættelse til udskudt skat		10.361.857	9.647.979
Hensatte forpligtelser i alt		10.361.857	9.647.979
Gæld til realkreditinstitutter		62.102.724	64.307.440
Gæld til tilknyttede virksomheder		574	8.638.686
Selskabsskat		437.272	0
Selskabsdeltagere og ledelse		0	150.000
Deposita		2.477.983	2.493.522
Langfristede gældsforpligtelser	6	65.018.553	75.589.648
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.560.642	1.598.927
Kreditinstitutter		2.696.095	1.784.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser		444.437	604.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	155.400
Selskabsskat		0	596.435
Anden gæld		558.247	468.202
Kortfristede gældsforpligtelser		5.259.421	5.208.283
Gældsforpligtelser i alt		70.277.974	80.797.931
Passiver i alt		158.057.955	152.174.854

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	11.500.000	50.228.944	61.728.944
Årets resultat	0	4.424.180	4.424.180
Tilskud fra koncern	0	11.265.000	11.265.000
Egenkapital 30. juni 2023	11.500.000	65.918.124	77.418.124

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	11.500.000	37.330.956	48.830.956
Årets resultat	0	12.897.988	12.897.988
Egenkapital 30. juni 2022	11.500.000	50.228.944	61.728.944

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	2.483.005	2.241.601
Pensioner	146.972	132.116
Andre omkostninger til social sikring	120.153	114.287
	<u>2.750.130</u>	<u>2.488.004</u>
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	<u>2.750.130</u>	<u>2.488.004</u>
	<u>2.750.130</u>	<u>2.488.004</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	530.453	443.244
Andre finansielle omkostninger	1.575.209	1.219.342
Kursreguleringer omkostninger	1.802	11
Valutakurstab	0	541
	<u>2.107.464</u>	<u>1.663.138</u>
	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	437.272	571.846
Årets udskudte skat	713.878	3.744.844
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-882.083
	<u>1.151.150</u>	<u>3.434.607</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2022	105.309.448
Tilgang i årets løb	3.616.333
Afgang i årets løb	-708.312
Kostpris 30. juni 2023	<u>108.217.469</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	44.001.558
Årets værdireguleringer	3.219.907
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>47.221.465</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>155.438.934</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocentener fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Selskabet har i alt 26 ejendomme hvoraf de 22 er beliggende i Ringsted by, de 3 er beliggende i landsbyer uden for Ringsted mens én ejendom (lejlighed) er beliggende i Spanien, Fuengirola.

Selskabets ejendomme kan opdeles i nedenstående 6 kategorier med følgende interval for anvendt afkastkrav:

Kontorejendomme i Ringsted: (7-7,5%)

Erhverv/bolig i Ringsted: (5,91)

Erhverv i Ringsted: (6,5-7,5%)

Bolig i Ringsted: (3,41-6,35%)

Bolig uden for Ringsted: (4,29-5,03%)

Boliger i Spanien (0-2,91%)

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,30 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,8	5,3	5,8
Dagsværdi	171.622.264	155.438.934	142.044.663
Ændring i dagsværdi	16.183.330	0	-13.394.271

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	196.276
Kostpris 30. juni 2023	196.276
Ned- og afskrivninger 1. juli 2022	104.832
Ned- og afskrivninger 30. juni 2023	104.832
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	91.444

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	65.906.367	63.663.366	1.560.642	55.370.275
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.638.686	574	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	150.000	0	0	0
Selskabsskat	0	437.272	0	0
Deposita	2.493.522	2.477.983	0	0
	77.188.575	66.579.195	1.560.642	55.370.275

7 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.
Samlede fremtidige leasingydelser:

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Inden for et år	0	111.656
Mellem 1 og 5 år	0	83.500
	0	195.156

8 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser overfor moderselskaber

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Kim Elfving Holding ApS (administrationsselskab). Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 1.296 pr. 30 juni 2023. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 63.663 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 155.439

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet følgende pant i investeringsejendomme:

skadeløsbrev stort kr. 1.000.000 og 6 stk. ejerpantebreve af samlet værdi kr. 14.270.500

Samlet bogført værdi udgør t.kr. 139.707

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E. Ejendomme A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra faktureret husleje for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Dette omfatter også den del af lejen, som eventuelt betales videre til Grundejernes Investeringsfond til vedligeholdelse. Betalingen til Grundejernes Investeringsfond opføres under aktiverne under andre tilgodehavender.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampanjer mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede, og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmetoden). Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Elfving

Direktør

Serienummer: b7085eb9-d614-4fc1-9c58-2ed65942e42c

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-11-07 08:52:25 UTC



Kim Elfving

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7085eb9-d614-4fc1-9c58-2ed65942e42c

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-11-07 08:52:25 UTC



Sisse Bruus Elfving

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e7f5536e-1e36-440b-868f-bdf086edc89d

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-11-07 08:55:00 UTC



Vagn Sanggaard Jakobsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 82e9c07a-ab7c-42cf-9f0b-e90e0c7da793

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-11-07 09:48:50 UTC



Lasse Elfving

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f1c41cf3-6168-47e5-af2a-18bfc6071ec9

IP: 158.233.xxx.xxx

2023-11-07 13:36:55 UTC



Niklas Elfving

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 858e1821-1020-401e-9469-00784ed57266

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-11-08 14:28:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4GJX4-VS JL8-H1EDO-TT1TG-C18VZ-1658G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Preben Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: b605ef66-3f24-4608-8f0f-d9a3f507f00c

IP: 5.179.xxx.xxx

2023-11-08 14:31:17 UTC



Vagn Sanggaard Jakobsen

Dirigent

Serienummer: 82e9c07a-ab7c-42cf-9f0b-e90e0c7da793

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-11-08 14:35:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**